

**KOMPARASI PEMANFAATAN RUANG TERBUKA PRIVAT PADA PERUMAHAN TERENCANA DAN TIDAK TERENCANA DI KAWASAN CEPAT BERKEMBANG
(Studi Kasus: Sekitar Kawasan Pendidikan Undip Tembalang)**

Fadhilah¹ dan Retno Susanti²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : fadhilah_1988@yahoo.com

Abstrak: Kecamatan Tembalang merupakan bagian wilayah Kota Semarang sebelah selatan yang ditetapkan sebagai Bagian Wilayah Kota (BWK) VI dengan luas wilayah 4.420.057 Ha dan memiliki 12 kelurahan. Perkembangan Kota Semarang cenderung kearah selatan yang menjangkau kawasan Kecamatan Tembalang dan sekitarnya. Penggunaan lahan yang beraneka ragam seperti: Permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa, pertanian, dan sebagainya, memberikan dorongan Kecamatan Tembalang untuk berkembang cepat dari tahun ke tahun di dukung dengan adanya Universitas Diponegoro Semarang, aktivitas perdagangan dan jasa yang berkembang di sepanjang Jalan Prof. Soedarto serta perkembangan kawasan permukiman yang terencana maupun yang tidak terencana. Penentuan komparasi pemanfaatan yang berbeda pada aspek ruang terbuka privat pada kawasan permukiman yang berkembang terencana (planned) dengan yang tidak terencana (unplanned) menjadikan permasalahan yang menarik sebagai obyek penelitian. Permasalahan ini menarik sebagai obyek penelitian dikarenakan pemanfaatan lahan ruang terbuka privat yang ada diwilayah studi mengalami kenaikan yang sangat cepat dari tahun-ketahun, yang dulunya sebagai permukiman sekarang menjadi kawasan percampuran. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui komparasi karakter pemanfaatan lahan ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana di kawasan cepat berkembang di kawasan Undip Tembalang. Hasil analisis diatas maka dapat di ketahui bahwa secara keseluruhan komparasi pemanfaatan lahan ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana memiliki komparasi yang relatif sama. Hal ini disebabkan oleh keberadaan kampus Undip Tembalang sebagai tempat kegiatan akademik bagi mahasiswa. Maka, para pelaku atau demand yang sama sehingga menimbulkan kebutuhan relatif sama. Selain mahasiswa dari kampus Undip juga di pengaruhi mahasiswa dari kampus lain yang mempunyai aktivitas pendidikan yang sama pula. Jadi ukuran, letak ruang terbuka privat tidak dapat membatasi jenis pemanfaatan lahan ruang terbuka privat.

Kata Kunci : *Komparasi, Perumahan, Pemanfaatan, Ruang Terbuka Privat.*

Abstract: District Tembalang is part of the territory south of Semarang city that are designated as part of the City (BWK) VI with an area of 4,420,057 hectares and has 12 wards. Developments tend towards the south of Semarang reaching Tembalang District and surrounding areas. Diverse land uses such as: Housing, education, trade and services, agriculture, and so on, giving a boost to the fast growing sub Tembalang from year to year, supported by the University of Diponegoro Semarang, trading activities and services developed along Jalan Prof. Soedarto and the development of residential area that is planned or unplanned. Determination of the comparative use of different aspects of private open space in a residential area that develops planned (planned) with an unplanned (unplanned) makes the problem interesting as an object of research. This issue is interesting as the research object because the land use of private open space existent in the study experienced a very rapid rise from year after year, which was once a settlement is now a mixing region. This study aims to determine the comparative determine the character of land use of private open space in residential planned and unplanned housing in the fastest growing region Undip Tembalang. The results of the analysis above, it can be in the know

that the overall comparison of the land use of private open space in residential planned and unplanned housing have the same relative comparisons. This is caused by the presence of Undip Tembalang campus as a place of academic activities for students. Thus, the same perpetrators or demand resulting in relatively similar needs. In addition to students from the campus Undip also influenced students from other campuses that have similar educational activities as well. So the size, the location of the private open space can not limit the type of land use of private open space.

Keywords: *Comparison, Housing, Waste, Private Open Space.*

PENDAHULUAN

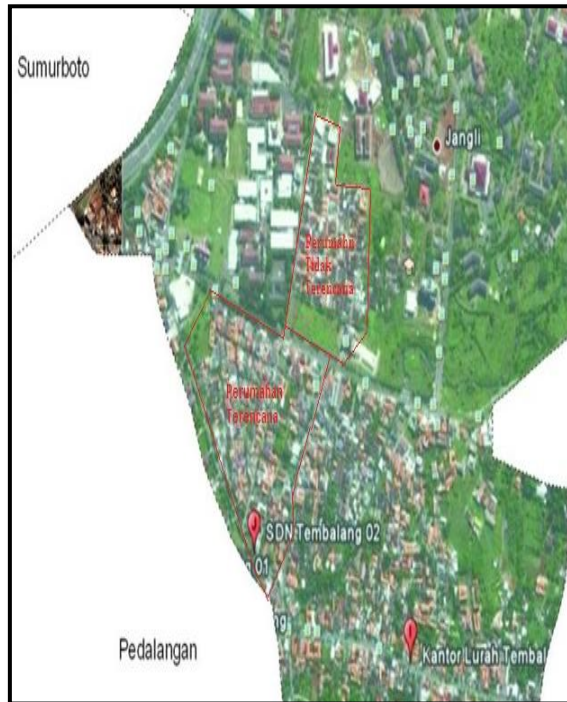
Kota Semarang yang berkembang pada wilayah pesisir, dengan keberadaan pelabuhan menjadikan Semarang sebagai wilayah strategis, sebagai pintu masuk (*gate way*) menuju wilayah pelayanannya. Tembalang sebagai kawasan Pendidikan Universitas Diponegoro Semarang yang merupakan universitas berskala Nasional. Sehingga menjadi daya tarik wilayah serta berakibat terjadinya urbanisasi menuju kawasan Tembalang. Pertumbuhan wilayah perkotaan berimplikasi berkurangnya ruang terbuka privat (non terbangun) atau daerah resapan air. Hal ini disebabkan perkembangan wilayah Tembalang yang diakibatkan oleh pertumbuhan penduduk, serta meningkatnya lahan terbangun untuk pemenuhan lahan fasilitas dan fungsi-fungsi kawasan. Perkembangan kampus Undip Tembalang yang semakin pesat, pada akhirnya mempengaruhi kehidupan masyarakat disekitarnya dan menimbulkan permasalahan.

Permasalahan yang ada seperti: berkurangnya ruang terbuka privat atau daerah resapan air, karena banyaknya halaman rumah yang dibangun dengan perkerasan (Suara Merdeka, dalam (Adiatma, 2010)). Terjadinya perubahan iklim mikro, kenaikan suhu yang membuat kawasan Tembalang menjadi tidak nyaman untuk di tinggali (Suara Merdeka, 2011). Terjadinya alih fungsi lahan misalnya hampir tiap petak lahan di kawasan Tembalang ini digunakan sebagai tempat usaha, baik yang sifatnya permanen (bangunan pasif, seperti: warung makan, foto copy center, rumah kos, dan sebagainya) maupun non permanen (bangunan tidak pasif, seperti: tenda PKL, *Mobile kiosk*, dan

sebagainya) (Tim Studio Perancangan Kota, 2011). Meningkatnya zat-zat polutan dalam udara sebagai indikasi kerusakan lingkungan, yang akan mengganggu kesehatan, kenyamanan, serta meningkatnya operasional biaya pembangunan (Palupi, 2011). Hampir sebagian besar perumahan di kawasan Tembalang, sudah berfungsi 'ganda' yaitu tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sekaligus sebagai rumah usaha ; fungsi ini sering disebut sebagai fungsi campuran (*mixed-use function*) yang menyebabkan nilai lahan meningkat (Zuhdiar, 2010). Tingginya KDB yang menyebabkan terjadinya genangan di beberapa titik seperti di perumahan Tembalang (Fatchurochman, 2011). Tembalang merupakan kawasan yang sangat pesat pertumbuhannya, maka perlu dilakukan sebuah tinjauan kondisi ruang terbuka privat pada kawasan Tembalang saat ini. Berdasarkan berbagai fenomena yang muncul, maka pertanyaan penelitian dalam studi ini adalah bagaimana perkembangan pembangunan perumahan yang terencana (dibangun oleh developer/ pemerintah), maupun perumahan yang tidak terencana (swadaya) yang mempengaruhi ruang terbuka privat, serta bagaimana komparasi perkembangan pemanfaatan ruang terbuka privat pada perumahan tersebut. Sehingga dapat di ketahui tujuan utama dari studi ini adalah untuk mengetahui komparasi karakter pemanfaatan lahan ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana dikawasan cepat berkembang di kawasan Undip Tembalang.

Wilayah yang akan di lakukan penelitian yaitu: perumahan terencana dan perumahan

tidak terencana yang ada di Kelurahan Tembalang. Wilayah penelitian di bedakan menjadi dua lokasi, agar dapat di ketahui perbedaan yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pembagian wilayah studi pada **Gambar 1** di bawah ini.



Sumber: Google Earth, 2010

GAMBAR 1
DELINIASI WILAYAH STUDI

KAJIAN LITERATUR

Ruang Terbuka

Ruang terbuka umum merupakan bentuk dasar dari sebuah ruang yang terletak di luar massa bangunan dan dimanfaatkan, dipergunakan oleh masyarakat untuk melakukan bermacam-macam kegiatan (Hakim dan Utomo, 2003:50). UUPR mengatur ruang terbuka, yang terdiri atas RTH dan RTNH. RTH merupakan area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. RTH dapat berupa RTH publik dan RTH privat.

RTH publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum, antara lain berupa taman kota; taman pemakaman umum; dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, serta pantai.

RTH privat merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh swasta/masyarakat, antara lain berupa kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan. Menurut Peraturan Menteri PU no.12 tahun 2009 Ruang Terbuka Privat terdiri dari Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan ruang Terbuka Non Hijau (RTNH):

Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam (Peraturan Menteri PU no.12 tahun 2009).

Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori (Peraturan Menteri PU no.12 tahun 2009).

Lahan dan Perumahan Permukiman

Dalam sektor pembangunan dan pengembangan suatu wilayah atau kota keberadaan lahan sangat menentukan, karena hampir semua sektor pembangunan fisik memerlukan lahan, seperti pertanian, kehutanan, perumahan, industri, pendidikan dan transportasi. Tata guna lahan (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah dimana tidak hanya mengenai penggunaan permukaan permukiman bumi di daratan saja, namun juga mengenai penggunaan di lautan (Jayadinata, 1999). Pada dasarnya perkembangan lahan terbangun dalam suatu kawasan disebabkan oleh adanya perubahan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan tersebut. Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke

penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda (Wahyunto *et al.*, 2001).

Dalam pembangunan fisik sebagian besar memerlukan lahan. Seperti pada pembangunan perumahan dan permukiman. Perumahan dapat diartikan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. (UU RI No.1 Tahun 2011). Permukiman dapat diartikan sebagai suatu tempat bermukim manusia yang menunjukkan suatu tujuan tertentu. Permukiman seharusnya memberikan kenyamanan kepada penghuninya, termasuk orang yang datang ke tempat tersebut (Sastra, 2006:37).

METODE PENELITIAN

Penelitian tentang komparasi pemanfaatan lahan ruang terbuka privat pada perumahan sekitar kawasan pendidikan Undip Tembalang ini, akan menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif berlandaskan pada filsafat *positivism* yang memandang realitas/ gejala/ fenomena itu dapat diklasifikasikan, relatif tetap, konkrit, teramati, terukur, dan hubungan gejala bersifat sebab akibat. Menurut (Creswell, 1994, hal. 153) penelitian kuantitatif menggunakan pendekatan deduktif meliputi tahap pengujian suatu literatur, pengujian hipotesis atau pertanyaan penelitian yang muncul dari literatur, mengoperasionalkan konsep atau variabel, dan menggunakan instrumen untuk mengukur variabel tersebut sehingga menghasilkan kesimpulan dan saran dari penelitian.

Metode pengumpulan data membahas tentang alat/ teknik pengumpulan data dan prosedur penelitian dilakukan meliputi pencatatan data, kebutuhan data yang diperlukan, dan langkah-langkah penelitian selanjutnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data

sekunder. Dalam penentuan jumlah sampel, dapat menggunakan rumus menurut (Bungin, 2005). Untuk lebih jelasnya penentuan jumlah sampel dapat dilihat dari perhitungan yang telah dilakukan pada **Tabel 1** dibawah ini.

TABEL I

JUMLAH SAMPEL DARI JUMLAH POPULASI

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2012

Jenis analisis yang digunakan dalam

Populasi	Jumlah Populasi (rumah)	Jumlah Sampel (penghuni rumah)
RW V	81	44
RW VII	159	61
Jumlah Total		105

penelitian, untuk menjawab pertanyaan dan mencapai tujuan penelitian sesuai dengan sasaran penelitian yang akan dicapai yaitu:

Analisis karakteristik perumahan pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana. Amatan terhadap perumahan yang terencana dan tidak terencana yang terpengaruh perkembangan kawasan pendidikan ini dilakukan dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif dan distribusi frekuensi, yang diperkuat dengan data hasil observasi yang difokuskan pada kondisi perumahan. Hasil dari tahapan ini juga berupa foto atau gambar mengenai perumahan.

Analisis ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana. Identifikasi ini berupa jenis ruang terbuka privat yang terdiri dari RTH dan RTNH. Dimaksudkan untuk mengetahui kondisi eksisting wilayah yang akan dilihat berdasarkan kondisi fisiknya, jenis RTH dan RTNH yang ada di perumahan terencana dan perumahan tidak terencana dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif dan distribusi frekuensi, yang diperkuat dengan data hasil observasi pada kondisi fisik (eksisting).

Analisis Karakteristik Masyarakat perumahan terencana dan tidak terencana di wilayah

studi. Akan mengamati karakteristik masyarakat, sehingga akan diketahui bagaimana kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di wilayah studi serta mengetahui karakteristik masyarakat dalam menghadapi perkembangan kawasan pendidikan Undip Tembalang dilakukan dengan teknik analisis diskriptif kuantitatif dan distribusi frekuensi, yang diperkuat dengan data hasil observasi lapangan dan penyebaran kuesioner kepada penghuni rumah untuk mengetahui karakteristik masyarakatnya.

Analisis pada bentuk, fungsi, luas, dan lokasi ruang terbuka privat serta tipologi ruang terbangun dan ruang tidak terbangun pada perumahan terencana dan tidak terencana. Menggunakan teknik analisis diskriptif kuantitatif, distribusi frekuensi dan tipologi. Diperkuat dengan data hasil observasi yang difokuskan pada kondisi ruang terbuka privat. Hasil dari tahapan ini juga berupa foto atau gambar, mengenai ruang terbuka privat.

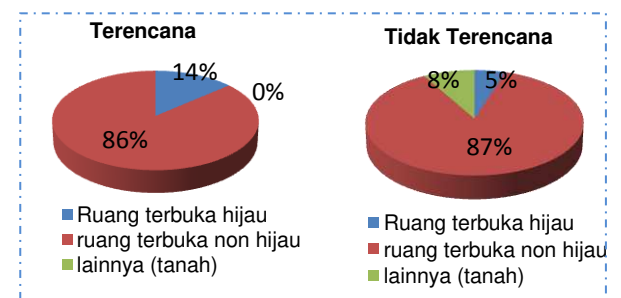
Perumusan komparasi pemanfaatan Ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana. Peneliti dalam hal ini mengetahui pola pemanfaatan ruang terbuka privat dan menentukan komparasi pemanfaatan ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan tidak terencana yang sesuai dengan karakteristik wilayah studi.

Hasil Pembahasan

Karakteristik perumahan, sekitar kawasan pendidikan Undip Tembalang antara perumahan terencana dan tidak terencana terdapat perbedaan. Pada perumahan terencana yang terdiri dari identifikasi status kepemilikan tanah yang mendominasi yaitu hak milik. Untuk fungsi bangunan yang mendominasi yaitu dari lantai 1 yakni sebagai kos-kosan, lantai 2 yakni kos-kosan. Luas bangunan yang mendominasi yakni 80-120m², untuk luas tanah yang mendominasi yakni 80-120m². Konstruksi rumah seluruhnya permanen, untuk jenis atap yang mendominasi genteng. Untuk jenis lantai seluruhnya keramik, dan untuk dinding

seluruhnya tembok. Usia bangunan yang mendominasi yakni 16-20 tahun sebesar 38%, dan kronologi yang ada yaitu pada tahap 1 dan belum pernah sebesar 50% atau seimbang. Hal ini disebabkan karena perumahan terencana bangunan yang ada usianya sudah lama sehingga rata-rata melakukan renovasi.

Pada perumahan tidak terencana status kepemilikan tanah yang mendominasi yaitu hak milik. Untuk fungsi bangunan yang mendominasi yaitu dari lantai 1 yakni sebagai rumah dan kos sebesar 27%, lantai 2 yakni sebagai kos-kosan, lantai 3 yakni rumah. Luas bangunan yang mendominasi yakni $\geq 121\text{m}^2$, untuk luas tanah yang mendominasi yakni $\geq 121\text{m}^2$. Konstruksi rumah yang mendominasi yakni permanen, untuk jenis atap yang mendominasi genteng, untuk jenis lantai yang mendominasi yakni keramik. Untuk dinding yang mendominasi tembok. Usia bangunan yang mendominasi yakni 1-10 tahun dan kronologi renovasi yang mendominasi belum pernah. Hal ini disebabkan karena adanya kampus Undip para penghuninya sebagian menjual dengan harga tinggi sehingga kepemilikannya sudah berubah. Maka pada perumahan tidak terencana bangunan yang ada rata-rata bangunan baru.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2012

GAMBAR 2
JENIS RUANG TERBUKA PRIVAT

Ruang Terbuka Privat (RTH dan RTNH), Ruang Terbuka Hijau pada dasarnya dapat berupa RTH Publik, yang penyediaan dan pemeliharannya menjadi tanggung jawab Pemerintah Kabupaten/Kota. RTH Privat, yang

penyediaan dan pemeliharaannya menjadi tanggungjawab pihak/lembaga swasta, perseorangan dan masyarakat yang dikendalikan melalui izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, (Arianti, 2010).

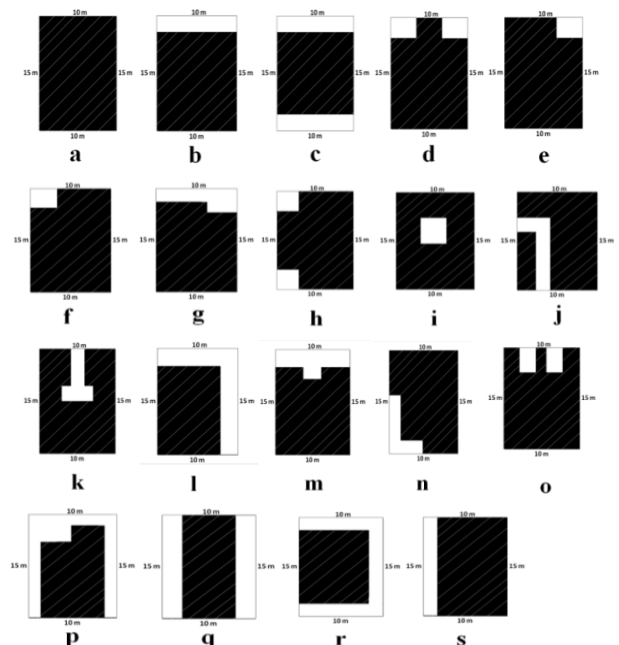
Pada perumahan terencana ruang terbuka privat yang ada terdapat dua jenis yakni ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau, untuk perumahan terencana yang mendominasi yaitu ruang terbuka non hijau. Sedangkan pada perumahan tidak terencana ruang terbuka privat yang ada yakni ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau, selain itu juga terdapat ruang terbuka yang berupa tanah. Untuk perumahan tidak terencana yang mendominasi yakni ruang terbuka non hijau.

Pada perumahan terencana dan tidak terencana berdasarkan dari hasil analisis sebagian besar memiliki kesamaan jenis ruang terbuka yaitu ruang terbuka non hijau yang mendominasi. Hal ini disebabkan karena semakin bertambahnya mahasiswa. Berpindahnya kampus Undip bawah (Peleburan) menjadi satu naik ke Kampus Undip Tembalang. sehingga semakin bertambahnya pula tingkat kebutuhan mahasiswa yang harus di penuhi terutama tempat tinggal maupun kebutuhan sehari-hari. Maka memaksa para masyarakat sekitar kawasan pendidikan Undip Tembalang untuk memanfaatkan lahan yang mereka miliki untuk memenuhi kebutuhan para mahasiswa tersebut.

Bentuk, Fungsi, Luas, dan Lokasi Ruang Terbuka Privat dan Tipologi, pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana terdapat beberapa perbedaan mengenai bentuk, fungsi luas, dan lokasi ruang terbuka privat. Pada perumahan terencana bentuk ruang terbuka privat yang mendominasi yakni paving. Fungsi ruang terbuka privat yang mendominasi yakni sebagai tempat parkir. Luas ruang terbuka privat yang mendominasi yakni 1-5 m². Lokasi ruang terbuka privat yang mendominasi yakni depan.

Sedangkan pada perumahan tidak terencana bentuk ruang terbuka privat yang mendominasi yakni plester/ keramik. Fungsi ruang terbuka privat yang mendominasi yakni sebagai tempat parkir. Luas ruang terbuka privat yang mendominasi yakni 11-20 m². Lokasi ruang terbuka privat yang mendominasi yakni depan.

Pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana fungsi ruang terbuka privat yang mendominasi sama yakni sebagai tempat parkir dan lokasi ruang terbuka privat yang mendominasi berada di sebelah depan. Hal ini disebabkan karena fungsi bangunan yang ada di perumahan terencana dan perumahan tidak terencana digunakan sebagai rumah kos.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2012

GAMBAR 3
TIPOLOGI RUANG TERBANGUN
DAN TIDAK TERBANGUN

Pada tipologi ruang terbangun dan tidak terbangun tipe (a) merupakan tipe bangunan yang luas kapling seluruhnya tertutup oleh bangunan atau perkerasan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 100% dan tidak terdapat sisa ruang terbuka privat atau Koefisien Dasar Hijau (KDH) 0%. Sedangkan

pada tipologi ruang terbuka privat (b-s) merupakan tipe bangunan yang memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 80-90% artinya luas kapling tanah yang ada masih tersisa lahan ruang terbuka privat atau Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20-10%. Berdasarkan analisis diatas maka tipologi yang mendominasi antara perumahan terencana dan perumahan tidak terencana yaitu tipe **(a)**.

Hal ini disebabkan karena adanya aktivitas mahasiswa dari kampus Undip Tembalang dan sekitarnya, maka menimbulkan kebutuhan yang harus dipenuhi. Sehingga para masyarakat sekitar memanfaatkan semua lahan yang dimilikinya untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Berikut merupakan tipologi ruang terbangun dan tidak terbangun pada **Gambar 3** dibawah ini.

Komparasi Pemanfaatan Ruang Terbuka Privat, sebelum mengetahui komparasi pemanfaatan lahan ruang terbuka privat.

Maka dilakukan analisis pola pemanfaatan lahan ruang terbuka privat. Penggolongan pola yang ada terdapat empat jenis yaitu: pola pemanfaatan lahan ruang terbuka privat terhadap lokasi dan luasan. Pola pemanfaatan lahan ruang terbuka privat terhadap luas kapling tanah. pola pemanfaatan lahan ruang terbuka privat terhadap luas bangunan, Pola pemanfaatan lahan ruang terbuka privat terhadap lokasi bangunan. Berdasarkan empat penggolongan tersebut, pola pemanfaatan lahan ruang terbuka privat di dominasi sebagai tempat parkir.

Komparasi pemanfaatan lahan ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana memiliki komparasi yang relatif sama. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel II** hasil komparasi dibawah ini.

TABEL II

KOMPARASI PEMANFAATAN RUANG TERBUKA PRIVAT PADA PERUMAHAN TERENCANA DAN PERUMAHAN TIDAK TERENCANA DI KAWASAN CEPAT BERKEMBANG

Variabel	Perumahan Terencana	Perumahan Tidak Terencana
Karakteristik Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Status kepemilikan tanah yang mendominasi yaitu hak milik. ▪ Fungsi bangunan yang mendominasi yaitu dari lantai 1 yakni sebagai kos-kosan, lantai 2 yakni sebagai kos-kosan, lantai 3 tidak ada. ▪ Luas bangunan yang mendominasi yakni 80-120m². ▪ Luas tanah yang mendominasi yakni 80-120m². ▪ Konstruksi rumah seluruhnya permanen. ▪ Jenis atap yang mendominasi genten. ▪ Jenis lantai seluruhnya keramik ▪ Dinding seluruhnya tembok ▪ Usia bangunan yang mendominasi yakni 16-20 tahun. ▪ Kronologi yang ada yaitu pada tahap 1 dan belum pernah. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Status kepemilikan tanah yang mendominasi yaitu hak milik. ▪ Fungsi bangunan yang mendominasi yaitu dari lantai 1 yakni sebagai rumah dan kos, lantai 2 yakni sebagai kos-kosan, lantai 3 rumah. ▪ Luas bangunan yang mendominasi yakni $\geq 121\text{m}^2$. ▪ Luas tanah yang mendominasi yakni $\geq 121\text{m}^2$. ▪ Konstruksi rumah yang mendominasi permanen. ▪ Jenis atap yang mendominasi genten. ▪ Jenis lantai seluruhnya keramik ▪ Dinding seluruhnya tembok ▪ Usia bangunan yang mendominasi yakni 1-10 tahun. ▪ Kronologi yang ada yaitu belum pernah.
Ruang Terbuka	Ruang terbuka privat yang ada terdapat dua jenis yakni ruang terbuka hijau dan	Ruang terbuka privat yang ada yakni ruang terbuka hijau dan ruang terbuka

Variabel	Perumahan Terencana	Perumahan Tidak Terencana
Privat (RTH dan RTNH)	ruang terbuka non hijau. Ruang terbuka privat yang mendominasi yaitu ruang terbuka non hijau.	non hijau, selain itu juga terdapat ruang terbuka yang berupa tanah. Ruang terbuka hijau yang mendominasi yakni ruang terbuka non hijau.
Karakteristik Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah penghuni yang mendominasi yakni ≥ 4. ▪ Tingkat pendidikan yang mendominasi yakni perguruan tinggi. ▪ Jenis pekerjaan utamanya yakni pengusaha. ▪ pekerjaan tambahan yang mendominasi yakni tidak ada. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jumlah penghuni yang mendominasi yakni ≥ 4. ▪ Tingkat pendidikan yang mendominasi yakni SMA. ▪ jenis pekerjaan utamanya yakni wiraswasta. ▪ pekerjaan tambahan yang mendominasi yakni tidak ada.
Analisis Ruang Terbuka Privat (Bentuk, fungsi, luas dan lokasi) dan tipologi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bentuk ruang terbuka privat yang mendominasi yakni paving. ▪ Fungsi ruang terbuka privat yang mendominasi yakni sebagai tempat parkir. ▪ Luas ruang terbuka privat yang mendominasi yakni 1-5 m². ▪ Lokasi ruang terbuka privat yakni depan. ▪ Tipologi yang mendominasi yaitu tipe a. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bentuk ruang terbuka privat yang mendominasi yakni plester/ keramik ▪ Fungsi ruang terbuka privat yang mendominasi yakni sebagai tempat parkir. ▪ Luas ruang terbuka privat yang mendominasi yakni 11-20 m². ▪ Lokasi ruang terbuka privat yakni depan. ▪ Tipologi yang mendominasi tipe a.
Pola Pemanfaatan ruang terbuka privat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pola pemanfaatan ruang terbuka privat terhadap lokasi dan luasan: lokasi yang mendominasi disebelah depan, luasan yang mendominasi 6-10 dan 11-20m². Sebagai tempat parkir. ▪ Pola pemanfaatan ruang terbuka privat terhadap luas kapling tanah: sebagai taman, tempat parkir, tempat jemuran, perdagangan dan jasa, lahan kosong, kolam ikan. ▪ Pola pemanfaatan ruang terbuka privat terhadap luas bangunan: sebagai taman, tempat parkir, tempat jemuran, lahan kosong. ▪ Pola pemanfaatan ruang terbuka privat terhadap lokasi bangunan: terdiri dari jalan Utama dan jalan Gang (Lingkungan): pada jalan utama sebagai tempat parkir, perdagangan dan jasa. Jalan Gang (Lingkungan) sebagai taman, tempat parkir, tempat jemuran, lahan kosong, kolam ikan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pola pemanfaatan ruang terbuka privat terhadap lokasi dan luasan: lokasi yang mendominasi disebelah depan, luasan yang mendominasi 11-20m². Sebagai tempat parkir. ▪ Pola pemanfaatan ruang terbuka privat terhadap luas kapling tanah: sebagai taman, tempat parkir, tempat jemuran, perdagangan dan jasa, lahan kosong. ▪ Pola pemanfaatan ruang terbuka privat terhadap luas bangunan: sebagai taman, tempat parkir, tempat jemuran, lahan kosong. ▪ Pola pemanfaatan ruang terbuka privat terhadap lokasi bangunan: terdiri dari jalan Utama dan jalan Gang (Lingkungan) dan jalan setapak: pada jalan utama sebagai tempat parkir, perdagangan dan jasa. Jalan Gang (Lingkungan) sebagai taman, tempat parkir, tempat jemuran, lahan kosong. Jalan Setapak sebagai lahan kosong.

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2012

Berdasarkan dari hasil uraian diatas maka dapat di ketahui bahwa secara keseluruhan komparasi pemanfaatan ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana memiliki komparasi relatif sama. Hal ini disebabkan oleh keberadaan kampus Undip Tembalang sebagai tempat kegiatan akademik bagi mahasiswa. Maka, para pelaku atau demand yang sama sehingga menimbulkan kebutuhan relatif sama. Selain mahasiswa dari kampus Undip juga di pengaruhi mahasiswa dari kampus lain yang mempunyai aktivitas pendidikan yang sama pula.

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Komparasi pemanfaatan ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan tidak terencana relatif sama, hal ini disebabkan oleh keberadaan kampus Undip Tembalang sebagai tempat kegiatan akademik bagi mahasiswa. Maka, para pelaku atau demand yang sama sehingga menimbulkan kebutuhan relatif sama. Selain mahasiswa dari kampus Undip juga di pengaruhi mahasiswa dari kampus lain yang mempunyai aktivitas pendidikan yang sama pula. Jadi ukuran, letak ruang terbuka privat tidak dapat membatasi jenis pemanfaatan lahan ruang terbuka privat.

Rekomendasi

Ruang terbuka hijau tidak dapat diterapkan pada perumahan dengan permasalahan kawasan cepat berkembang. Sebaiknya pemerintah melakukan penurunan peraturan ruang terbuka hijau yang harus dipenuhi pada perumahan terencana, selain itu juga dapat membuat alternatif misalnya seperti pembuatan kapling *open space* dan untuk perumahan tidak terencana seperti pembuatan *private space*. Selain itu, semestinya bisa membuat pemanfaatan ruang terbuka privat terintegrasi (membuat *guide line*, *landscape*) yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

Adiatma, Ira. 2010. *Hubungan Ruang Terbuka Hijau Dengan Kualitas Lingkungan*

Kawasan Permukiman di Kelurahan Tembalang Semarang. Tugas Akhir Tidak Diterbitkan, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang.

Arianti, lin. (2010). *Ruang Terbuka Hijau*. Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Rekayasa , p. 1.

Bungin, Burhan. 2005. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta : Prenada Media Group.

Creswell, John W &. 1994. *Research Design: Qualitative and Quantitative Approaches*: London Sage Publications.

Fatchurochman, Afif. 2011. *Pengaruh Perkembangan Lahan Terbangun Terhadap Kualitas Lingkungan Permukiman (Studi Kasus: Kawasan Pendidikan Kelurahan Tembalang)*. Tugas Akhir Tidak Diterbitkan, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang.

Hakim, Rustam dan Utomo, Hardi. 2003. *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap: Prinsip-Unsur dan Aplikasi Disain*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Jayadinata, Johara T, 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Bandung, ITB Bandung

Palupi, Kartika Dwi. 2011. *Pengaruh Peningkatan Harga Lahan Terhadap Perkembangan Properti Komersial di Segitiga Perumda Tembalang Semarang*. Tugas Akhir Tidak Diterbitkan, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang.

Peraturan Menteri PU no.12 tahun 2009. *Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka*.

Sastra, M. Suparno dan Endy Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan: Sebuah Konsep, Pedoman dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi Offset.

- Tim Studio Perancangan Kota. 2011. *Gentrifikasi di Kelurahan Tembalang. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro. Semarang.*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011. Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Wahyunto, M. Z. Abidin, A. Priyono dan Sunaryanto. 2001. *Studi Perubahan Penggunaan Lahan DAS Citarik, Jawa Barat Dan DAS Garang, Jawa Timur. Makalah Seminar Nasional Multifungsi Lahan Sawah.* Asean Secretariate Maff Japan & Puslitbang Tanah dan Agroklimat. Bogor.
- Zuhdiar, Laeis. 2010. *Harga Lahan Tembalang Melonjak Seiring Relokasi Undip.* Tugas Akhir Tidak Diterbitkan, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang
- <http://www.suaramerdeka.com>. (Website Resmi Seluruh Dunia). Diakses 28 November 2011
- <http://www.googleearthkelurahantembalang.com>. Diakses 2010